

Bản án số: 210/2017/DS – PT
Ngày: 08/9/2017
V/v “Đòi lại quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Kim Cửa

Các Thẩm phán: Ông Bùi Thế Xương

Ông Huỳnh Ngọc Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Võ Thị Hoa – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 164/2017/TLPT - DS ngày 07 tháng 8 năm 2017 về việc “Đòi lại quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS – ST ngày 07 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 176/2017/QĐ – PT ngày 11 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trần Thị Ái T1, sinh năm 1984;

Địa chỉ cư trú: 11/2B đường C, phường A, quận T, thành phố H.

2. Bà Trần Kim T2, sinh năm 1987;

Địa chỉ cư trú: 86A3 khu phố A, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của bà T1, bà T2: Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1971; Địa chỉ cư trú: 44B4 khu phố 4, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (Văn bản ủy quyền ngày 13/6/2015) (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1955;

Địa chỉ cư trú: 85A1 khu phố 2, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của bà B: Ông Đào Viết B1, sinh năm 1944; (Văn bản ủy quyền ngày 28/8/2017) (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Đào Viết B1, sinh năm 1944; (có mặt)

Địa chỉ: số 16/11, đường Đ, phường K, quận A, Thành phố H.

Địa chỉ tạm trú: 85A1 khu phố 2, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đào Viết B1: Ông Nguyễn Anh T4- Luật sư Văn phòng luật sư Nguyễn Anh T4 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T.

2. Ông Đào Duy Minh T5, sinh năm 1983;

3. Ông Đào Duy Minh T6, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ cư trú: 85A1 khu phố 2, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Ông Đào Duy Minh T5 mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định số 03/2015/VDS-ST ngày 20/3/2015 của Tòa án nhân dân thành phố B. Người đại diện hợp pháp của ông T5: Ông Đào Viết B1 (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông T6: Ông Đào Viết B1, sinh năm 1944; (Văn bản ủy quyền ngày 28/8/2017) (có mặt).

4. Bà Võ Thị T7, sinh năm 1929;

Địa chỉ cư trú: 86A3 khu phố 2, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của bà T7: Ông Nguyễn Văn T3. (Văn bản ủy quyền ngày 13/6/2015)

5. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ: Số 07 Đại lộ Đ, phường 4, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Thành H – Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc K – Phó Trưởng phòng tài nguyên và Môi trường thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

- *Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Văn N, sinh năm: 1945;

Địa chỉ: số 253A3, khu phố 3, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Lê Thị Xuân M, sinh năm: 1952;

Địa chỉ: số 85A, khu phố 2, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* bị đơn là bà Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn Trần Thị Ái T1 và Trần Kim T2 cùng trình bày:

Đất tranh chấp thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.334,6 m² tọa lạc tại phường P, thành phố B là của bà Võ Thị C, là mẹ của bà Võ Thị T7 đã cho bà T7 sử dụng từ năm 1980. Năm 1990, bà T7 có cho bà Nguyễn Thị B thuê một phần đất có diện tích 168 m², thuộc một phần thửa đất số 04 tờ bản đồ số 22 để bà B cất nhà ở với giá thuê là 35.000 đồng. Hai bên có làm giấy cam kết cho mượn đất làm nền nhà vào ngày 18/3/1990. Nội dung giấy cam kết là bà B thuê một miếng đất làm nền nhà để ở, nếu bà B không làm nền nhà nữa thì bà B trả lại cho bà T7 mà không được sang nhượng cho ai, bà B ký tên là người mượn đất.

Năm 2001, bà T7 yêu cầu bà B trả lại đất nhưng bà B không đồng ý nên bà T7 làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường P1 giải quyết. Ngày 22/5/2001, Ủy ban nhân dân phường P1 hòa giải và bà B xin bà T7 cho ở tiếp đến cuối năm 2007 sẽ dỡ nhà đi trả lại đất cho bà T7, bà T7 đồng ý.

Đến năm 2008, bà B không di dời nhà trả đất nên bà T7 gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường P1 giải quyết. Ngày 30/9/2008, Ủy ban nhân dân phường P1 tiến hành hòa giải nhưng bà B không đồng ý di dời nhà trả lại đất mà yêu cầu tiếp tục thực hiện theo giấy thuê đất.

Ngày 13/11/2013, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T7. Ngày 07/12/2013, bà T7 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất này cho cháu nội là Trần Thị Ái T1 và Trần Kim T2. Ngày 03/01/2014, bà T1 và bà T2 được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra do bà B có một người con trai bị bệnh tâm thần, nhiều lần cầm dao tấn công các thành viên trong gia đình bà T7 và đập phá tài sản nhà bà T7. Sự việc này gia đình bà có báo chính quyền địa phương nhưng không khắc phục được và cũng không có biện pháp ngăn chặn nào. Vì vậy, bà T1 và bà T2 yêu cầu gia đình bà B di dời nhà trả lại đất với diện tích 168 m² thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại phường P1 (nay là P) thành phố B, bà đồng ý hỗ trợ tiền di dời cho gia đình bà B là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Tuy nhiên qua đo đạc diện tích phần đất gia đình bà B quản lý, sử dụng là 194,1 m² thuộc thửa số 4b tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Do gia đình bà B không còn chỗ ở nào khác nên ngày 13/4/2016, bà T1 đồng ý hỗ trợ cho gia đình bà B một phần đất khác để di dời nhà đến ở. Phần đất qua đo

diện tích 116,5m² là thửa đất số 1079A, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp H, xã PH, thành phố B, do bà Trần Thị Ái T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/4/2016. Đối với phần bồi thường giá trị cây trồng trên phần đất ông B1 và bà B ở, công sức tôn tạo thì tính căn trừ qua giá trị phần đất 116.5m², giá đất là 500.000 đồng/m².

Đối với yêu cầu của ông Đào Viết B1 và bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thuê đất ngày 18/3/1990 thì nguyên đơn đồng ý. Riêng các yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T7, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ bà T7 cho bà T1, bà T2, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T1, bà T2 và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần thửa đất số 4c tờ bản đồ số 22 diện tích 203,6 m² tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho ông B1 và bà B thì nguyên đơn không đồng ý. Đối với phần đường đi là thửa 4f diện tích 67,5m² và thửa 4e diện tích 45,9m² ông B1 cho là đường đi công cộng chung, phía nguyên đơn không đồng ý. Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc, định giá và không có ý kiến gì.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Nguồn gốc căn nhà là của bà T7, cuối năm 1976 bà B thuê của bà T7 phần đất có diện tích 168 m², thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại phường P1 (nay là phường P), thành phố B để cất nhà ở. Năm 1981, bà T7 yêu cầu vợ chồng bà trả 35.000 đồng nếu muốn tiếp tục sử dụng coi như sang nhượng đất, do thời gian lâu nên tờ biên nhận thất lạc. Đến năm 1990, con bà T7 viết giấy cam kết mượn đất giữa bà T7 với bà B chứ bà T7 không có viết. Năm 2001, bà T7 đòi lại đất và khiếu nại tại Ủy ban nhân dân phường P1. Do áp lực nên vợ chồng bà đồng ý di dời trả đất nhưng với điều kiện có một nền nhà khác để di dời vì thực tế vợ chồng bà không có đất nào khác.

Bà khẳng định phần đất này là đất bà T7 cho thuê chứ không phải cho vợ chồng bà ở nhờ nhưng phần đất cho thuê này là thuộc diện chính sách quản lý cải tạo xã hội chủ nghĩa, không được đòi lại đất do người khác quản lý sử dụng. Theo Điều 1 Nghị quyết 23/2003/QH.11 ngày 26/11/2003 của Quốc Hội quy định: Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại nhà đất trong quá trình thực hiện chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa liên quan đến nhà đất. Khoản 2 Điều 2 Luật đất đai năm 2003, Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước.

Năm 2013, bà T7 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T1, bà T2 cả phần đất đang tranh chấp giữa vợ chồng bà với bà T7. Vì vậy vợ chồng bà không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, không đồng ý di dời nhà về phần đất ở xã PH theo đề nghị hỗ trợ của phía nguyên đơn. Nếu di dời nhà trả lại phần đất cho bà

T1, bà T2 thì vợ chồng bà yêu cầu bên phía bà T1 và bà T2 bồi thường giá trị quyền sử dụng đất theo giá của nhà nước đối với phần đất có diện tích là 168 m² đồng thời yêu cầu bà T1, bà T2 phải bồi thường giá trị cây trái hoa màu trên phần đất này tổng cộng là 17.400.000 đồng.

Ngoài ra bà B có đơn yêu cầu phản tố về việc hủy hợp đồng thuê đất ngày 18/2/1990 vì giấy cam kết cho mượn đất là viết năm 1990, trong khi vợ chồng bà có hộ khẩu trên phần đất là vào năm 1983, trong giấy mượn đất chữ ký và chữ viết tên là của bà B, còn bên phía bà T7 thì không phải bà T7 ký; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T7 vì đất có tranh chấp năm 2001 mà năm 2013 lại được cấp giấy. Đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho giữa bà T7 với bà T1, bà T2 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T1, bà T2 vì bà và bà T7 đang tranh chấp đất nên bà T7 không có quyền cho con cháu của bà T7. Bà B không đồng ý di dời trả lại thửa đất số 4b diện tích 194,1 m² theo yêu cầu nguyên đơn.

Ngày 22/02/2017, bà B làm đơn phản tố bổ sung yêu cầu công nhận phần thửa đất số 4c diện tích 203,6 m² từ bản đồ số 22 là thuộc sở hữu của vợ chồng bà. Bà đồng ý với kết quả đo đạc và định giá đối với phần đất và tài sản trên đất và không có ý kiến gì. Riêng phần đo đạc và định giá phần thửa đất bà T1, bà T2 hỗ trợ cho gia đình di dời ở xã PH, thành phố B, vợ chồng bà không đồng ý nên không chứng kiến việc đo đạc và định giá.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đào Viết B1 cũng có yêu cầu và đồng ý với lời trình bày của bà B.

Vào ngày 23/10/2015, ông B1 có đơn yêu cầu mở lối đi từ nhà vợ chồng ông ra đường công cộng tuy nhiên sau đó ông B1 làm đơn xin rút yêu cầu mở lối đi này. Ông không yêu cầu công nhận phần đường đi là thửa 4f diện tích 67,5 m² và thửa 4e diện tích 45,9 m² là diện tích thuộc quyền sở hữu của gia đình ông mà ông cho rằng đây là đường đi công cộng chung, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trong quá trình tố tụng, Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 04, từ bản đồ số 22 diện tích 1.334,6 m², tọa lạc tại phường P, thành phố B là của bà Võ Thị C, là mẹ của bà Võ Thị T7 sử dụng từ năm 1980. Ngày 02/8/2013, bà T7 có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Hồ sơ xét duyệt đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được niêm yết công khai theo quy định từ ngày 01/8/2013 đến ngày 17/8/2013. Trong quá trình niêm yết công khai, Ủy ban nhân dân phường P không có nhận được bất kỳ tranh chấp hay khiếu nại nào. Ngày 04/10/2013, bà Võ Thị T7 nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Bộ phận nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân thành phố B. Văn

phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B thẩm tra hồ sơ và xác nhận người sử dụng đất có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất sử dụng không có tranh chấp, được Hội đồng đăng ký đất đai phường P xét duyệt và niêm yết công khai theo đúng quy định. Ngày 13/11/2013, Phòng tài nguyên và Môi trường thành phố B đã trình Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T7 là đúng quy định pháp luật.

Ngày 07/12/2013, bà T7 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất này cho Trần Thị Ái T1 và Trần Kim T2 và được công chứng, chứng thực. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã thẩm tra hồ sơ, đất không tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo việc thi hành án, người sử dụng đất có đủ các điều kiện để thực hiện các quyền sử dụng đất. Ngày 03/01/2014, bà T1 và bà T2 được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này là đúng quy định pháp luật.

Vì vậy, Ủy ban nhân dân thành phố B không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T7 đồng thời không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T1 và bà T2.

Tòa án nhân dân thành phố B đưa vụ án ra xét xử, tại Bản án số 26/2017/DS – ST ngày 07 tháng 6 năm 2017 có quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ái T1 và bà Trần Kim T2 về việc đòi lại quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị B và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đào Viết B1, ông Đào Duy Minh T6, ông Đào Duy Minh T5.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B và yêu cầu độc lập của ông Đào Viết B1 về việc hủy hợp đồng thuê đất giữa bà Võ Thị T7 với bà Nguyễn Thị B.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B và yêu cầu độc lập của ông Đào Viết B1 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho bà Võ Thị T7; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B và yêu cầu độc lập của ông Đào Viết B1 về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị T7 với bà Trần Thị Ái T1 và bà Trần Kim T2; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B và yêu cầu độc lập của ông Đào Viết B1 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho bà Trần Thị Ái T1 và bà Trần Kim T2; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B về việc công nhận thửa đất số 4c tờ bản đồ số 22 diện tích 203,6 m² tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre là thuộc sở hữu của ông B1 và bà B;

Cụ thể:

1. Buộc bà Nguyễn Thị B, ông Đào Viết B1, ông Đào Duy Minh T6, ông Đào Duy Minh T5 phải giao trả phần đất có diện tích 194,1 m² thuộc thửa đất số 4b, tờ bản đồ số 22, tọa lạc phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho bà Trần Thị Ái T1 và bà Trần Kim T2, do bà Trần Thị Ái T1 và bà Trần Kim T2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có tứ cận như sau:

Bắc giáp Nguyễn Thị Lệ N (thửa 214);

Nam giáp thửa đất Võ Văn T (174) và Trần Khoan N (thửa 232);

Đông giáp thửa đất Trịnh Văn K (thửa 150) và Trần Thị X (thửa 21);

Tây giáp thửa đất Trần Kim T2 (thửa 22) và Võ Văn T (thửa 31);

(Có họa đồ kèm theo).

Buộc bà Nguyễn Thị B, ông Đào Viết B1, ông Đào Duy Minh T6; ông Đào Duy Minh T5 có trách nhiệm tháo dỡ căn nhà chính có diện tích 5,6 x 13,5 m, có kết cấu nhà ở khung cột gỗ, mái tole thiếc, nền xi măng, vách ván tole và tháo dỡ căn nhà kho có diện tích là 5 x 7,5 m, có kết cấu khung cột gỗ, mái tole thiếc, vách ván, nền đất để giao trả phần đất trên cho bà Trần Thị Ái T1 và bà Trần Kim T2.

2. Bà Trần Thị Ái T1, bà Nguyễn Thị B và ông Đào Viết B1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1079A, tờ bản đồ số 25, diện tích 116,5 m², tọa lạc xã PH, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho bà Nguyễn Thị B và ông Đào Viết B1.

Bà Nguyễn Thị B và ông Đào Viết B1 được trọn quyền sử dụng thửa đất số 1079A, tờ bản đồ số 25, diện tích 116,5 m², tọa lạc xã PH, thành phố B, tỉnh Bến Tre, có họa đồ kèm theo.

3. Bà Trần Thị Ái T1 và bà Trần Kim T2 có trách nhiệm hỗ trợ tiền di dời nhà cho bà Nguyễn Thị B, ông Đào Viết B1, ông Đào Duy Minh T6, ông Đào Duy Minh T5 là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

4. Bà Nguyễn Thị B, ông Đào Viết B1, ông Đào Duy Minh T6, ông Đào Duy Minh T5 được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Chi phí đo đạc, định giá tài sản đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 22 với số tiền là 2.866.000 đồng (hai triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) bà Nguyễn Thị B và ông Đào Viết B1 phải chịu. Bà Nguyễn Thị B, ông Đào Viết B1 có trách nhiệm hoàn lại số tiền đo đạc, định giá nêu trên cho bà Trần Thị Ái T1 và bà Trần Kim T2.

Ghi nhận chi phí đo đạc, định giá tài sản đối với thửa đất số 1079A, tờ bản đồ số 25, diện tích 116,5 m² với số tiền là 1.482.000 đồng (một triệu bốn trăm tám mươi hai nghìn đồng), bà Trần Thị Ái T1 tự nguyện chịu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong bản án. Lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/6/2017 bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án sơ thẩm vì Tòa cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, xác định quan hệ tranh chấp không đúng, đơn khởi kiện ghi không đúng địa chỉ của bị đơn, năm sinh và địa chỉ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà Tòa án thụ lý là sai. Đất tranh chấp là đất cho thuê thuộc diện chính sách quản lý cải tạo xã hội chủ nghĩa, nên nguyên đơn không được đòi lại đất. Thỏa thuận cho bị đơn phân đất tại xã PH, thành phố B không được bị đơn đồng ý mà Tòa sơ thẩm công nhận thỏa thuận này là sai.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: cấp sơ thẩm xác định sai địa chỉ của bị đơn. Tòa sơ thẩm hòa giải cho bị đơn diện tích 116,5m² đất ở vị trí khác nhưng bị đơn không đồng ý mà Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn cho bị đơn là vi phạm nguyên tắc hòa giải. Diện tích đất đã phát sinh tranh chấp từ năm 2001- 2008 chưa giải quyết xong nhưng UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T7 vào năm 2013. Tiếp theo bà T7 làm hợp đồng tặng cho đất cho nguyên đơn. Bà T1, bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2014 là không đúng pháp luật. Đất bị đơn sử dụng là bị đơn thuê của bà T7 từ năm 1976. Đất thuộc diện cải tạo xã hội chủ nghĩa nên người cho thuê không có quyền đòi lại quyền sử dụng đất nên tờ thuê đất ghi năm 1990 là không đúng. Đề nghị hủy hợp đồng thuê đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T7, hủy hợp đồng tặng cho đất giữa bà T7 và bà T1, bà T2.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Không đồng ý kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người làm chứng do bị đơn triệu tập trình bày: ông B1 và bà B sử dụng đất từ năm 1976 còn điều kiện nào được sử dụng thì không rõ.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng: trong quá trình tố tụng, Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 07/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nguồn gốc đất: Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất phần đất tranh chấp diện tích 194,1m² thuộc một phần thửa số 04 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường P, thành phố B có nguồn gốc là của bà Võ Thị Cơ, mẹ bà Võ Thị T7, sau đó bà T7 làm hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa số 04 cho bà Trần Thị Ái T1 và bà Trần Kim T2.

[2] Về quá trình sử dụng: Theo nguyên đơn, năm 1990, bà T7 cho bà Nguyễn Thị B thuê một phần đất có diện tích 168 m² thuộc một phần thửa số 04 tờ bản đồ số 22 để bà B cất nhà ở với giá thuê 35.000 đồng. Tuy nhiên theo bà B, bà đã thuê phần đất này từ năm 1976. Năm 1981, bà T7 yêu cầu vợ chồng bà B trả 35.000 đồng nếu muốn tiếp tục sử dụng coi như sang nhượng đất và ông B1, bà B đã trả cho bà T7 số tiền trên nhưng do thời gian lâu nên tờ biên nhận bà B đã làm thất lạc và không có chứng cứ nào khác để chứng minh. Đến năm 1990, bà B có ký giấy cam kết mướn đất giữa bà T7 và bà B. Theo đó, bà B không có chứng cứ để chứng minh việc bà B sử dụng từ năm 1976. Nhưng bà B cùng chồng đều thừa nhận là có thuê đất của bà T7 và thừa nhận có ký tên vào tờ cam kết mướn đất ngày 18/3/1990. Từ đó có cơ sở xác định việc thuê đất giữa bà T7 và bà B diễn ra từ năm 1990. Theo Luật đất đai năm 1987 nghiêm cấm việc thuê mướn đất, nên giấy cam kết mướn đất giữa bà T7 và bà B là vô hiệu.

[3] Xét lời trình bày của ông B1, bà B cho rằng phần đất diện tích 194,1m² hiện các nguyên đơn tranh chấp là do của ông B1 mua của bà T7 vào năm 1981 là không có căn cứ để chấp nhận bởi lẽ trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và tại phiên Tòa sơ thẩm ông bà cho rằng vào năm 1991 khi mua đất giá 35.000đồng hai bên có làm biên nhận và thời gian lâu đã làm thất lạc còn tại phiên Tòa phúc thẩm ông B1 cho rằng khi mua bán hai bên không có làm giấy tờ và ông B1, bà B không còn chứng cứ nào khác để chứng minh cho việc ông bà mua đất như bà B trình bày. Mặt khác, chứng cứ phía nguyên đơn cung cấp để chứng minh bà T7 chỉ cho ông B1, bà B thuê đất là tờ cam kết mướn đất được lập 18/3/1990 thì ông bà thừa nhận là có ký tên nên không chấp nhận lời trình bày của ông B1, bà B là phù hợp.

[4] Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ủy ban nhân dân thành phố B xác định: Ngày 02/8/2013, bà Võ Thị T7 có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Hồ sơ xét duyệt đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được niêm yết công khai theo quy định từ ngày 01/8/2013 đến ngày 17/8/2013. Trong quá trình niêm yết công khai, Ủy ban nhân dân phường P không có nhận được bất kỳ tranh chấp hay khiếu nại nào. Ngày 04/10/2013, bà Võ Thị T7 nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Bộ phận nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân thành phố B. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B thẩm tra hồ sơ và xác nhận người sử dụng đất có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất sử dụng không có tranh chấp, được Hội đồng đăng ký đất đai phường P xét duyệt và niêm yết công khai theo đúng quy định. Ngày 13/11/2013, Phòng tài nguyên và Môi trường thành phố B đã trình Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T7 là đúng quy định pháp luật. Ngày 07/12/2013, bà T7 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất này cho Trần Thị Ái T1 và Trần Kim T2 và được công chứng, chứng thực. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã thẩm tra hồ sơ, đất không tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo việc thi hành án, người sử dụng đất có đủ các điều kiện để thực hiện các quyền sử dụng đất. Ngày 03/01/2014, bà T1 và bà T2 được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này là đúng quy định pháp luật. Nên từ đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà B và ông B1 về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 và bà T2.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật. Nên kháng cáo của bà Nguyễn Thị B không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm khấu trừ phần giá trị cây trồng qua giá trị phần đất mà nguyên đơn tự nguyện giao cho bị đơn trong khi phía bị đơn chưa đồng ý nhận phần đất này là không phù hợp. Vì vậy buộc bà Trần Thị Ái T1 và bà Trần Thị Kim T2 có trách nhiệm hỗ trợ tiền di dời nhà và tiền công cải tạo đất cho phía bị đơn là 20.000.000đồng, bồi hoàn tiền cây trồng trên đất cho phía bị đơn 17.400.000đồng.

[6] Để đảm bảo chỗ ở cho bị đơn, nguyên đơn đã tự nguyện giao cho bị đơn một phần đất thuộc thửa 1079A, tờ bản đồ số 25, diện tích 116,5 m² tọa lạc tại ấp H, xã PH, thành phố B, hiện do bà Trần Thị Ái T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ghi nhận.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị B và ông Đào Viết B1 thuộc diện hoàn cảnh gia đình khó khăn có xác nhận của UBND phường P1 đồng thời ông bà là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết

số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do bà Trần Thị Ái T1 và bà Trần Kim T2 phải có nghĩa vụ hỗ trợ tiền di dời nhà và tiền công sức tái tạo, bồi đắp đất cho bà Nguyễn Thị B, ông Đào Viết B1, ông Đào Duy Minh T6, ông Đào Duy Minh T5 là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng), hoàn trả tiền giá trị cây trồng trên đất cho bà Nguyễn Thị B và ông Đào Viết B1 là 17.400.000 đồng nên phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền $(20.000.000 \text{ đồng} + 17.400.000 \text{ đồng}) \times 5\% = 1.870.000 \text{ đồng}$ (một triệu tám trăm bảy mươi ngàn đồng).

Do chấp nhận yêu cầu của bà B, ông B1 về việc hủy hợp đồng thuê đất nên bà Trần Thị Ái T1 và bà Trần Kim T2 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng).

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị B phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng bà B thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 5 Luật đất đai năm 1987; Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 136 Luật đất đai 2003; các Điều 128, 256, 688 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 357 Bộ luật dân sự 2015; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về hướng dẫn Thi hành Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị B.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS – ST ngày 07 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ái T1 và bà Trần Kim T2 về việc đòi lại quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị B và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đào Viết B1, ông Đào Duy Minh T6, ông Đào Duy Minh T5.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B và yêu cầu độc lập của ông Đào Viết B1 về việc hủy hợp đồng thuê đất giữa bà Võ Thị T7 với bà Nguyễn Thị B.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B và yêu cầu độc lập của ông Đào Viết B1 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho bà Võ Thị T7; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B và yêu cầu độc lập của ông Đào Viết B1 về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị T7 với bà Trần Thị Ái T1 và bà Trần Kim T2; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B và yêu cầu độc lập của ông Đào Viết B1 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho bà Trần Thị Ái T1 và bà Trần Kim T2; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B về việc công nhận thửa đất số 4c tờ bản đồ số 22 diện tích 203,6 m² tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre là thuộc sở hữu của ông B1 và bà B;

Cụ thể:

1. Buộc bà Nguyễn Thị B, ông Đào Viết B1, ông Đào Duy Minh T6, ông Đào Duy Minh T5 phải giao trả phần đất có diện tích 194,1 m² thuộc thửa đất số 4b, tờ bản đồ số 22, tọa lạc phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho bà Trần Thị Ái T1 và bà Trần Kim T2, do bà Trần Thị Ái T1 và bà Trần Kim T2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có tứ cận như sau:

Bắc giáp Nguyễn Thị Lệ N (thửa 214);

Nam giáp thửa đất Võ Văn T (174) và Trần Khoan N (thửa 232);

Đông giáp thửa đất Trịnh Văn K (thửa 150) và Trần Thị X (thửa 21);

Tây giáp thửa đất Trần Kim T2 (thửa 22) và Võ Văn T (thửa 31);

(Có họa đồ kèm theo).

Buộc bà Nguyễn Thị B, ông Đào Viết B1, ông Đào Duy Minh T6; ông Đào Duy Minh T5 có trách nhiệm tháo dỡ căn nhà chính có diện tích 5,6 x 13,5 m, có kết cấu nhà ở khung cột gỗ, mái tole thiếc, nền xi măng, vách ván tole và tháo dỡ căn nhà kho có diện tích là 5 x 7,5 m, có kết cấu khung cột gỗ, mái tole thiếc, vách ván, nền đất để giao trả phần đất trên cho bà Trần Thị Ái T1 và bà Trần Kim T2.

2. Ghi nhận bà Trần Thị Ái T1 tự nguyện giao cho bà Nguyễn Thị B và ông Đào Viết B1 thửa đất diện tích 116,5 m² thuộc thửa số 1079A, tờ bản đồ số 25, tọa lạc xã PH, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo). Bà Nguyễn Thị B và ông Đào Viết B1 được trọn quyền sử dụng và có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi tự nguyện nhận.

3. Buộc bà Trần Thị Ái T1 và bà Trần Kim T2 có nghĩa vụ hỗ trợ tiền di dời nhà và tiền công sức tái tạo, bồi đắp đất cho bà Nguyễn Thị B, ông Đào Viết B1,

ông Đào Duy Minh T6, ông Đào Duy Minh T5 là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Buộc bà Trần Thị Ái T1 và bà Trần Kim T2 hoàn trả tiền giá trị cây trồng trên đất cho bà Nguyễn Thị B và ông Đào Viết B1 là 17.400.000 đồng (mười bảy triệu bốn trăm ngàn đồng)

4. Bà Nguyễn Thị B, ông Đào Viết B1, ông Đào Duy Minh T6, ông Đào Duy Minh T5 được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Chi phí đo đạc, định giá tài sản đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 22 với số tiền là 2.866.000 đồng (hai triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) bà Nguyễn Thị B và ông Đào Viết B1 phải chịu. Bà Nguyễn Thị B, ông Đào Viết B1 có trách nhiệm hoàn lại số tiền đo đạc, định giá nêu trên cho bà Trần Thị Ái T1 và bà Trần Kim T2.

Ghi nhận chi phí đo đạc, định giá tài sản đối với thửa đất số 1079A, tờ bản đồ số 25, diện tích 116,5 m² với số tiền là 1.482.000 đồng (một triệu bốn trăm tám mươi hai nghìn đồng), bà Trần Thị Ái T1 tự nguyện chịu.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch bà Nguyễn Thị B phải chịu là 400.000 đồng (bốn trăm ngàn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bà Nguyễn Thị B phải chịu là 14.252.000 đồng (mười bốn triệu hai trăm năm mươi hai ngàn đồng) nhưng bà B thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí nên được hoàn lại tạm ứng án phí số tiền 7.126.000 đồng (bảy triệu một trăm hai mươi sáu ngàn đồng) theo biên lai thu số 0010280 ngày 24/02/2017 và 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0011765 ngày 26/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố B.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch ông Đào Viết B1 phải chịu là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) nhưng ông B1 thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí nên được hoàn lại tạm ứng án phí số tiền 200.000 đồng (hai trăm ngàn

đồng) theo biên lai thu số 0011766 ngày 26/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố B.

Án phí dân sự sơ thẩm bà Trần Thị Ái T1 và bà Trần Kim T2 có trách nhiệm liên đới chịu 200.000đồng (hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch và 1.870.000đồng (một triệu T7 trăm bảy mươi ngàn đồng) án phí dân sự có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 966.000đồng (chín trăm sáu mươi sáu ngàn đồng) theo biên lai thu số 0011500 ngày 13/10/2014 và 913.500đồng (chín trăm mười ba ngàn năm trăm đồng) theo biên lai thu số 0000208 ngày 14/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố B. Bà Trần Thị Ái T1 và bà Trần Kim T2 phải tiếp tục nộp 190.500đồng (một trăm chín mươi ngàn năm trăm đồng).

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

Án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thị B phải chịu là 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng bà B thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí nên được hoàn lại tạm ứng án phí số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0010961 ngày 21/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố B.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Phạm Kim Cửa